

Handläggare:
Linus Pettersson

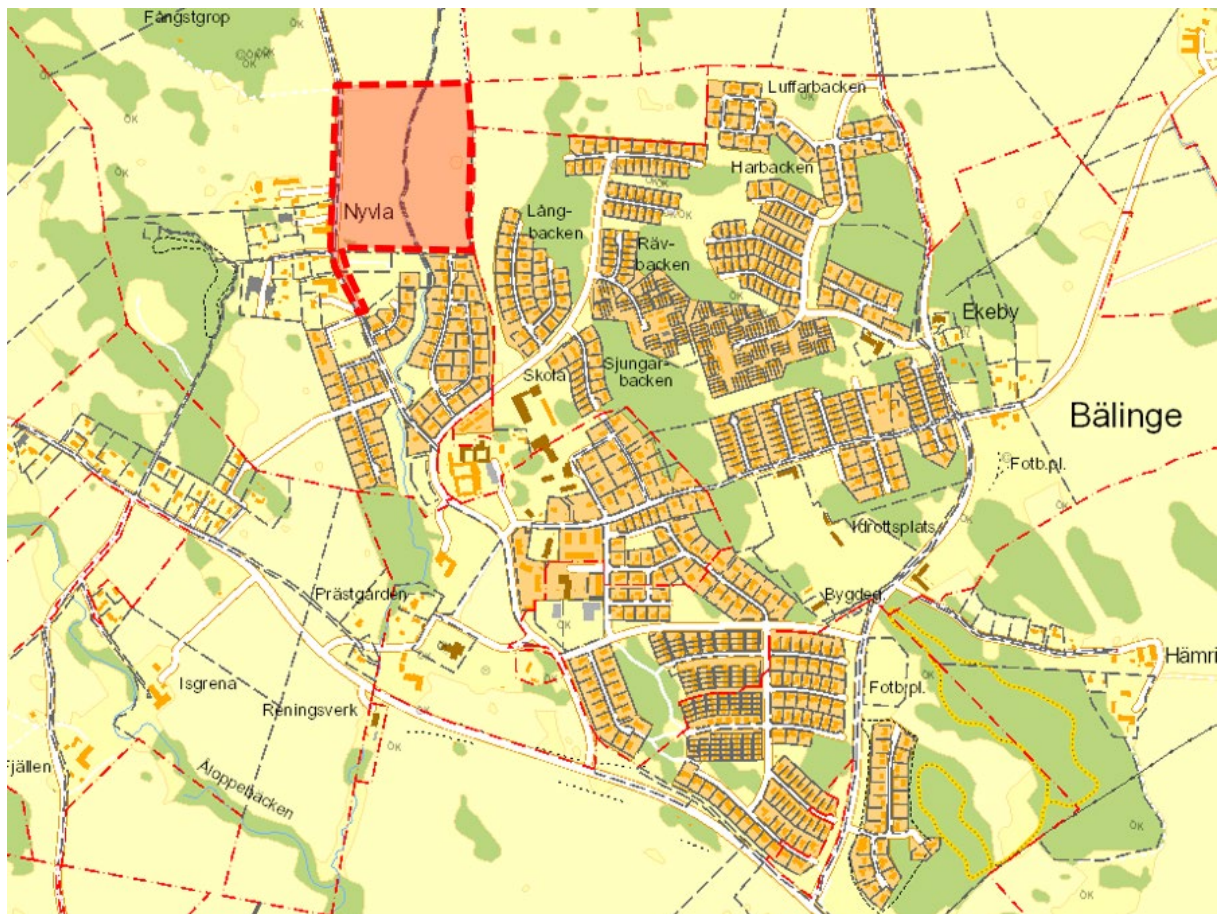
 Datum:
2021-04-30

 Diarienummer:
PLA 2012-020020

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Bälinge-Nyvla 11:3

Normalt planförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 75 bostäder, en allmänt tillgänglig lekpark, en pumpstation, en transformatorstation och en delvis ny dragning av Nyvlavägen.

Totalt antal inkomna samrådsyttranden	36
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2011-10-20
Beslut om samråd	2019-05-16
Samråd	2020-04-06 – 2020-05-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Kulturmiljö	5
Landskapsbild	6
Naturmiljö.....	7
Trafik	9
Hälsa och säkerhet	11
Vatten.....	12
Offentlig service	13
Teknisk försörjning.....	14
Övrigt.....	14
Översikt över inkomna samrådsyttranden	18

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 6 april och 22 maj, 2020. Med anledning av pandemin hölls inget fysiskt informationsmöte. Istället erbjöds en telefontid den 22 april kl. 17:00-19:00 med möjlighet att prata med förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden och/eller tjänstepersoner på stadsbyggnadsförvaltningen.

Under samrådstiden har 36 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak trafik, exploatering på jordbruksmark och kulturmiljö. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen fornlämningar, exploatering på jordbruksmark, biotopskydd och miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2015-10-13.

Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Byggnadshöjden och nockhöjden på den planerade bebyggelsen i planområdets sydvästra del sänks. Nockhöjden sänks från +12 meter till +9,5 meter för att minska påverkan på landskapsbildningen
- Ett nytt E-område för transformatorstation placeras inom planområdet.
- Pumpstationen flyttas till en ny plats i mitten av planområdet. Markreservatet för underjordiska ledningar utgår därmed.
- Planområdet minskas i planområdets norra del. Gemensamhetsanläggningen utgår och planområdets gräns justeras till söder om samfälligheten S:3.
- Nyvlavägens nya utformning ses över och justeras.
- En planbestämmelse om utfartsförbud införs på plankartan på ett antal platser längs Nyvlavägen med syfte att hålla nere antalet in- och utfarter till de framtida fastigheterna.
- Dagvattenutredningen ses över och kompletteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Ett antal olika kompletteringar och förtydliganden i planbeskrivningen med anledning av de inkomna samrådsyttrandena.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter
Bälingeby Vägförening
Sakägare 7
Sakägare 8

Sakägare från programskede:

Ej tillgodosedda synpunkter
Sakägare 3
Sakägare 6
Sakägare 7
Sakägare 9
Sakägare 10

Övriga med besvärsmätt från programskede:

Ej tillgodosedda synpunkter
Föreningen Vårda Uppsala

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Nyvla Jordbruk AB
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun, HSO
Uppsala Akademiförvaltning
Bälinge Hembygdsförening

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö

Bälinge Hembygdsförening yttrar sig kring det skyddade fornminnet Tingstuvägen. För att vägen skall bevaras i sitt nuvarande skick förutsätter Bälinge Hembygdsförening att det i den slutliga planen skrivs in förutsättningar för hur vägen får användas under planens genomförandetid. Risker för att vägen förstörs av entreprenadmaskiner är annars mycket stora. I samband med tidigare byggnation längs Åsgunnsvägen skadades del av vägen kraftigt och efter påpekande från hembygdsföreningen genomfördes reparationsarbete. Dock kan föreningen se att denna del av vägen aldrig kommer att motsvara utseendet av den historiska vägen från Allmäningsvägen till Tingstukällan.

Sakägare 7 för fram synpunkter kring fornlämningarna Tingstukällan och Tingstuvägen. Med tanke på att det finns rikligt med fornlämningar i området så borde marken lämnas orörd till att endast fortsätta att brukas av bönder. Planen för området kommer att innebära ett stort antal inflyttade människor som med all säkerhet kommer att påverka och "förstöra" området runt om det tänkta bebyggelseområdet.

Länsstyrelsen lyfter fram de fornlämningar som berörs av planläggningen. För de två boplatserna (fornlämningarna Bälinge 453 och Bälinge 456) krävs tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen, KML. Tillstånd till borttagande av fornlämningarna kan förväntas, men krav kommer att ställas på arkeologisk undersökning. Grav- och boplatsoområdet Bälinge 284:1 samt tegelindustri (Bälinge 464) öster om bäckfåran utgörs av planerad naturmark. Länsstyrelsen bedömer därmed att fornlämningarna kan ligga kvar öster om bäckfåran. Fornlämningarna kommer då fortsatt att omfattas av skydd enligt KML. Enligt länsstyrelsen kan inte tillstånd förväntas för markingrepp (till exempel gångstigar, planteringar eller bänkar) inom markerad fornlämning eller inom 20 meter från fornlämningens yttre gräns.

För grav- och boplatsoområdet (Bälinge 284:1, väster om bäckfåran) krävs tillståndsprövning enligt KML och länsstyrelsen bedömer att tillstånd utan villkor om arkeologi kan förväntas. För runstenen (Bälinge 73:1) krävs också tillståndsprövning enligt KML. Tillstånd kan förväntas för flytt av runstenen. Länsstyrelsen behöver emellertid utreda närmare till vilken plats stenen ska flyttas.

För färdväg L1944:9392 (tidigare Bälinge 296:1), "Tingstuvägen" krävs tillståndsprövning enligt KML ingrepp i fornlämningen. Länsstyrelsen ser positivt på att den gamla vägsträckningen används som gångstråk, samtidigt som det är av vikt att fornlämningen behåller sin karaktär. Detta kan innebära begränsningar i till exempel förändring av markbeläggning och utformning av gångstråket. Ett tillstånd till ingrepp i fornlämningen kan komma att vara villkorat med arkeologisk undersökning. Arkeologiska undersökningar och flytt av runstenen genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Arkeologiska insatser bekostas enligt KML av sökanden.

Kulturnämnden bedömer att förslaget till detaljplan på ett övergripande plan inte orsakar skada på det rika kulturarv som finns i och kring planområdet, utan istället möjliggör ett attraktivt boende i en miljö med kulturhistoriska kvaliteter. Kulturnämnden vill dock förordas att runstenen (Bälinge 73:1) inte flyttas från nuvarande plats vid Nyvlavägen. Att den inte står på ursprunglig plats är inte ett skäl att flytta den. På nuvarande plats utgör den ett avläsbart uttryck för hur man under andra halvan av 1800-talet i nationalromantisk anda manifesterade stora gårdar genom att flytta runstenar till gårdstun eller uppfart. Vidare tillför runstenen kvalitet i det nya bostadsområdet. Runstenen kan endast flyttas efter tillstånd av Länsstyrelsen.

Bälungeby Vägförening påpekar att det som i planhandlingarna benämns som Tingstuvägen förvisso ligger i Bälunge men i en helt annan del av tätorten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En av gestaltungsidéen med den nya planerade bebyggelsen är att synliggöra det kulturhistoriska arvet och främja tillgängligheten till de värden som finns i närområdet, i synnerhet Tingstukällan och den så kallade *Tingstuvägen*. Ambitionen är att *Tingstuvägen* ska kunna användas för gång- och cykeltrafik, vilket den delvis gör redan i dagsläget. Den kommer dock endast utgöra ett komplement till gång- och cykelvägen som planeras längs Nyvlavägen. Den sistnämnda gång- och cykelvägen får en mer driftvänlig beläggning samt belysning. Sådana åtgärder bedöms inte vara möjliga eller lämpliga inom fornlämningen.

Detaljplanen kan inte styra hur *Tingstuvägen* får användas och vilka åtgärder som får göras. Fornlämningen planläggs som naturmark. Hur fornlämningen får användas hanteras i en tillståndsprövning enligt KML.

Grav- och boplatssområdet och tegelindustrin öster om bäckfåran har planlagts som naturmark efter den kunskap som framkommit vid de genomförda arkeologiska utredningarna. Ingen ny byggrätt på kvartersmark eller vägområde planeras inom 20 meter från fornlämningens yttersta gräns.

Runstenen längs Nyvlavägen planeras att flyttas med anledning av att Nyvlavägen byggs om.

Tingstuvägen är mycket riktigt namnet på en gata i Bälunges östra delar. Fornlämningen som leder till Tingstukällan har i de arkeologiska utredningarna benämnts Tingstuvägen. Fornlämningens formella namn är *Färdväg L1944:9392*, men har i planhandlingarna kallats *Tingstuvägen* för enkelhetens skull. Planbeskrivningen justeras med ett förtydligande kring namnet.

Landskapsbild

Kulturnämnden bedömer att den övergripande gestaltungsidéen som innebär en tätare bebyggelse i sydvästra delen intill Nyvla gård bör omprövas. I planbeskrivningen anges "tätare bebyggelse med en skala som möter upp de befintliga gårdsmiljöerna och byggnadsvolymer i Nyvla i syfte att skapa en förstärkt bykänsla med lantlig karaktär" (s 11). Byggnaderna föreslås ha en nockhöjd på upp till 12 meter med möjlighet till tre våningar. Det kan ifrågasättas om den typ av bebyggelse som föreslås kan karaktäriseras som lantlig, och den anknyter inte på något naturligt sätt till den historiska bybildningen. De volymer som motsvarar denna nockhöjd i Nyvla by utgörs av enskilda stora ekonomibyggnader.

Nyvla Jordbruk AB vill att respektavståndet till åkermarken blir större och att antalet bostäder i detaljplanen halveras.

Sakägare 7 anser att den tänkta placeringen av bebyggelse ger ett utspritt uttryck i den fina naturen som finns idag. Bebyggelsen borde ha placerats i anknytning till övrig bebyggelse på andra sidor utav Bälunge. Landskapsbilden blir mer utspridd i ena delen och hoptryckt i den andra delen, bara för att det finns ekonomiska intressen av att få plats med så många hus som möjligt. Och definitivt så ger 2 våningshus ett mer stadsligt utseende då de är placerade i till synes en klunga och med fler våningar. Kommer inte alls ge den bilden som beskrivs i planbeskrivningen, som en idyllisk liten by.

Privatperson 1 ifrågasätter det stora antalet planerade bostäder i detta område. Till detta finns flera skäl. Dels den omedelbara närheten till den unika kultur- och naturmiljön kring Tingstukällan, som utgör en unik historisk plats med höga naturvärden i form av den i våra trakter ytterst sällsynta stora vattenkällan och tillhörande bäckfåran. Platsen utgör idag ett viktigt och uppskattat rekreativt område för Bälunge. Att i direkt anslutning till källan uppföra ett såpass stort antal bostäder riskerar inte bara ett kraftigt ökat slitage, utan kommer även starkt påverka naturupplevelsen av denna mycket säregna

plats. Privatperson 1 förordar att detaljplanen ej genomförs och att kommunen istället fokuserar på detaljplanering i området mot Lövstalöt, då det är naturligare att låta dessa två samhällen växa samman på sikt. I andra hand föreslås en betydande minskning av antalet bostäder inom det planerade området, med anledning av ovan framförda synpunkter.

Uppsala Akademiförvaltning föreslår en vall i den norra kanten på planområdet för att avgränsa byggnadsområdet mot det öppna jordbrukslandskapet i norr. Vallen kan också minska olägenheter som uppstår med damm vid brukningen av åkermarken norr om planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnadshöjden och nockhöjden på den planerade bebyggelsen i planområdets sydvästra del sänks. Nockhöjden sänks från +12 meter till +9,5 meter för att minska påverkan på landskapsbilden. Den övergripande gestaltningsidén med bykänsla bedöms ändå kunna uppnås inom denna del av planområdet genom exempelvis genomtänkt placering och utformning av den nya bebyggelsen.

I början av planarbetet, när den föreslagna bebyggelsen prövades genom ett planprogram, föreslogs en utbyggnad som knyter an mot husen längs Randevägen och Fjärdingsvägen. Då omfattande fynd av fornlämningar gjordes omarbetades förslaget i omgångar. Den föreslagna utbyggnaden bedöms vara lämplig samtidigt som naturmark säkerställs inom planområdet. Under planarbetet har även en utbyggnad på östra sidan om fornlämningen som kallas *Tingstuvägen* studerats, men bedömdes inte vara lämpliga att pröva i denna planläggning. Denna yta ingår inte i något planuppdrag och kräver även närmare studier och undersökning av fornlämningar. Detaljplanen för Bälinge-Nyvla möjliggör en anslutning till eventuell ny framtida bebyggelse öster om planområdet mot skogsområdet Långbacken.

Pumpstationen flyttas till en ny plats inom planområdet. Den gemensamhetsanläggning och tillfartsväg som behövdes vid pumpstationens förra läge utgår. Planområdet gör därmed mindre ingrepp i jordbruksmarken norr om samfälligheten S:3.

Planområdet ligger cirka 300 meter från Tingstukällan och bedöms inte påverka upplevelsen av denna negativt. Det finns heller ingen uttalad tanke att låta Bälinge och Lövstalöt växa samman. Det pågår planläggning av östra Bälinge och i västra Lövstalöt. I arbetet med dessa detaljplaner studeras mötet mellan den planerade bebyggelsen och det öppna landskapsrummet mellan orterna. Att behålla ett öppet slättlandskap mellan orterna bedöms vara viktigt.

En vall mot det öppna landskapsrummet i norr inryms inte inom planområdet och den föreslagna utformningen av området. Möjlighet finns dock att ordna en vall eller plantering utanför planområdet längs den vägbank som avgränsar planområdet i norr, eller vidare in på fastigheten Bälinge 11:3 norr om planområdet.

Naturmiljö

Länsstyrelsen påpekar att det i den geotekniska utredningen framgår ett flertal restriktioner kring geoteknik som planförslaget bör förhålla sig till. Länsstyrelsen anser att dessa bör lämpligtvis tas upp som planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det ser ut att finnas ytterligare en åkerholme i sydvästra hörnet av planen där kommunen föreslår bebyggelse. Kommunen behöver uppmärksamma denna i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen om att Nyvlabäcken som går genom planområdet bedöms vara ett biotopskyddat objekt.

Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada miljön. Exempel på sådana åtgärder är anläggande av passager (exempelvis bilväg, gång- och cykelväg) över bäcken eller anläggningsarbeten i direkt anslutning till bäcken. För sådana åtgärder kan dispens sökas hos länsstyrelsen. För att dispens ska kunna medges behöver det finnas särskilda skäl. Länsstyrelsen anser att hänsyn i första

hand ska tas till biotopskyddsobjekt under planprocessen så att påverkan undviks eller minimeras samt att eventuell dispensprövning ska genomföras innan planens granskningsskede för att möjliggöra för eventuella behov av anpassningar. Bebyggelsen är placerad en bit ifrån bäcken men det bör beaktas vilka anläggningstekniska behov som kan komma att uppstå.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att åkerholmar sparas. Åkerholmar kan fungera som öar för biodiversitet och utgör på detta sätt värdefulla inslag i en attraktiv och hälsofrämjande naturmiljö. Även den hänsyn som tas till Nyvlabäcken som löper genom planområdet är positiv i det avseende att det bidrar till att uppnå MKN för recipienten Fyrisån. I händelse av att åtgärder planeras för att exempelvis öka den biologiska mångfalden kring Nyvlabäcken kan tillstånd om vattenverksamhet behöva sökas hos länsstyrelsen.

Sakägare 7 undrar om det genomförts någon utredning om artrikedom i detta område med tanke på Nyvlabäcken och området vid Tingstuckällan, som är en naturlig källa. Det är inte bara hushållen i sig med avlopp och tillförsel av vatten som påverkar dessa naturrikedomar, utan även befolkningen som nyttjar områdena omkring.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen har noterat att planområdet idag består av icke planlagd mark, jordbruksmark. I den gällande översiktsplanen från 2015 har kommunen skrivit att för att exploatering på jordbruksmark ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs det att exploateringen bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. Utveckling av prioriterad tätort, servicenod och av landsbygdsnäring räknas till sådana väsentliga samhällsintressen. I den gällande översiktsplanen framgår det att Bälunge utgör en prioriterad tätort på landsbygden. I översiktsplanen har kommunen även en riktlinje som lyder enligt följande; *för att pröva om brukningsvärd jordbruksmark utanför de områden som markerats i den gällande översiktsplanen för bebyggelse eller infrastruktur enligt översiktsplanen kan exploateras ska en värdering av samhällsintresset och alternativa platser ske genom en systematisk analys*. Kommunens bedömning är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med bostäder och att planförslaget har stöd dels i planprogrammet från 2011 och i den gällande översiktsplanen. Länsstyrelsen ställer sig bakom bedömningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar en analys och närmare redogörelse av behovet av att ta jordbruksmark i anspråk inklusive alternativa lokaliseringar eller alternativa utformningar av bebyggelsen för att främja en hållbar utveckling av tätorten med mindre påverkan på jordbruksmark. Den planerade bebyggelsen kommer i sin tur att omges av åkermark som ingår i en aktiv jordbruksverksamhet. En aktiv jordbruksverksamhet kan innebära spridning av bekämpningsmedel, spridning av organiska gödselmedel, luktolägenhet, och transporter som dammar och bullrar. Eventuell påverkan av lokalisering av bostäder nära in på ett aktivt jordbruk behöver utredas.

Sakägare 7 ställer sig frågande till hur utvecklingen av Bälunge kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse. Detta med anledning av att Bälunge huvudsakligen omges av jordbruksmark. En utbyggnad av tätorten förutsätter därför att jordbruksmark kan tas i anspråk. Då tänker man endast på boendesituationen och inte på det historiska värde som denna mark tillför uppland och landet i stort. Det är inte att bidra till att stärka en långsiktig hållbar utveckling.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planområdets centrala del finns vattendraget Nyvlabäcken som transporterar vatten åt söder. Grundvattennivån inom planområdet styrs till stor del av detta dike, eftersom detta avvattnar det aktuella området samt områden som ligger norr ut. För att förhindra att grundvatten "läcker ut" till detta dike bör djupa schakter i största möjlig mån undvikas, speciellt i närheten av ån. Ledningsgravar bör tätas med exempelvis bentonitskärmar på cirka var 50:e till 100:e meter.

Behovet av att påbörja processen att söka dispens för åtgärder inom biotopskyddat område vidarebe-
fordras till exploatören/fastighetsutvecklaren. Planbeskrivningen kompletteras i avsnittet som berör
biotopskydd inom planområdet.

Det har inte genomförts någon utredning kring artrikedomar inom planområdet. Den mark som plane-
ras att bebyggas är jordbruksmark. Nyvlabäcken lämnas orörd och planläggs som naturmark. Det-
samma gäller grönyrtorna med åkerholmen i planområdets östra del. Den mark som planläggs för kvar-
tersmark och gatemark bedöms inte utgöra värdefulla miljöer för skyddade arter.

Bälunge är en av kommunens prioriterade tätorter. Det innebär att det skett en sammanvägd bedöm-
ning kring ortens framtida utveckling och vilka åtgärder som behöver ske för att upprätthålla och för-
stärka utbudet av service på orten och dess omnejd. En utbyggnad på denna plats har utretts sedan år
2005 och funnits med i kommunens översiktsplan som ett område som bedömts lämpligt att bebygga
inom det kapacitetstak som finns för avloppsnätet. Den långa tiden från det första planprogrammet för
området beror delvis på förutsättningarna med jordbruksmark och mängden fornlämningar. Planområ-
det har successivt minskats med hänsyn till kulturmiljön och fornlämningar allt eftersom förutsättning-
arna utretts. Denna plats kvarstår som en av de få platser där orten bedöms kunna utvecklas enligt må-
len i översiktsplanen.

Planområdet har även minskats något i den norra delen. Pumpstationen har flyttats och den föreslagna
exploateringen gör mindre intrång i det aktiva jordbruket inom bland annat fastigheten Bälunge-Nyvla
11:3.

Trafik

Bälungeby Vägörening ställer sig tveksam till planbeskrivningens bedömning att Nyvlavägen klarar
betydligt högre flöden innan risk för köbildning uppstår. Detta är en bedömning byggd på antaganden
och 12 år gamla trafikmätningar. Grundproblemen är vägstandard, vägbredden och trafikmiljön i
Nyvlavägens södra del vid utfarten till Allmänningssvägen. Trafikmiljön i och kring korsningen Nyvla-
vägen/Allmänningssvägen måste radikalt förbättras. Kommunen med planmonopol och ägare till vägen
bör i anslutning till det aktuella plangenomförandet föranstalta om en sådan varaktig förändring. I
planbeskrivningen görs vidare antydningar om nya möjliga gång- och cykelvägskopplingar. En illust-
ration i en planbeskrivning bygger inga vägar eller broar. Det krävs mer handfasta skrivelser i explo-
ateringsavtalet.

Nyvla Jordbruk AB påpekar att det är olämpligt att placera flera utfarter från bostadsområdet på
Nyvlavägen. Det kan bli ett trafikproblem för transporter till och från jordbruket samt en irritation för
de boende. Samma åsikt delas av **Uppsala Akademiförvaltning**. De båda framför även problematiken
kring att det bedrivs aktivt jordbruk i närområdet och de olägenheter och trafikstörningar som verk-
samheten medför. Nyvlavägen är den enda förbindelsen mellan gården och dessa marker, vilket inne-
bär många och tunga transporter längs Nyvlavägen. Ett traktorekipage med fullt lass har en totalvikt
runt 25 ton, och har också en betydligt större bredd än vanliga personbilar. Vid skördetider kan tung
trafik även förekomma kvälls- och nattetid på både vardagar och helger.

Sakägare 7, sakägare 8 och **en privatperson** yttrar sig också över trafiksituationen vid Nyvlavägens
södra del och korsningen med Allmänningssvägen samt problematiken med närheten till det aktiva
jordbruket. Sakägare 8 yttrar sig även kring kollektivtrafiken och belyser brister i den befintliga kol-
lektivtrafiken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det saknas en analys av tillgången av skol- och förskole-
platser samt förutsättningarna för hållbara transporter och hur cykel- och gångtrafik kan främjas och
stärkas. Planen bör även redogöra för säkra transporter till befintliga skolor och förskolor, förslagsvis
genom en bilfri och säker skolväg.

Kollektivtrafikförvaltningen UL, Trafik och samhälle, ser positivt på planförslaget. I och med att närmsta hållplats ligger cirka 600 meter från planområdet bör cykelbarheten säkerställas. Man bör se var en lämplig cykelparkering kan lokaliseras.

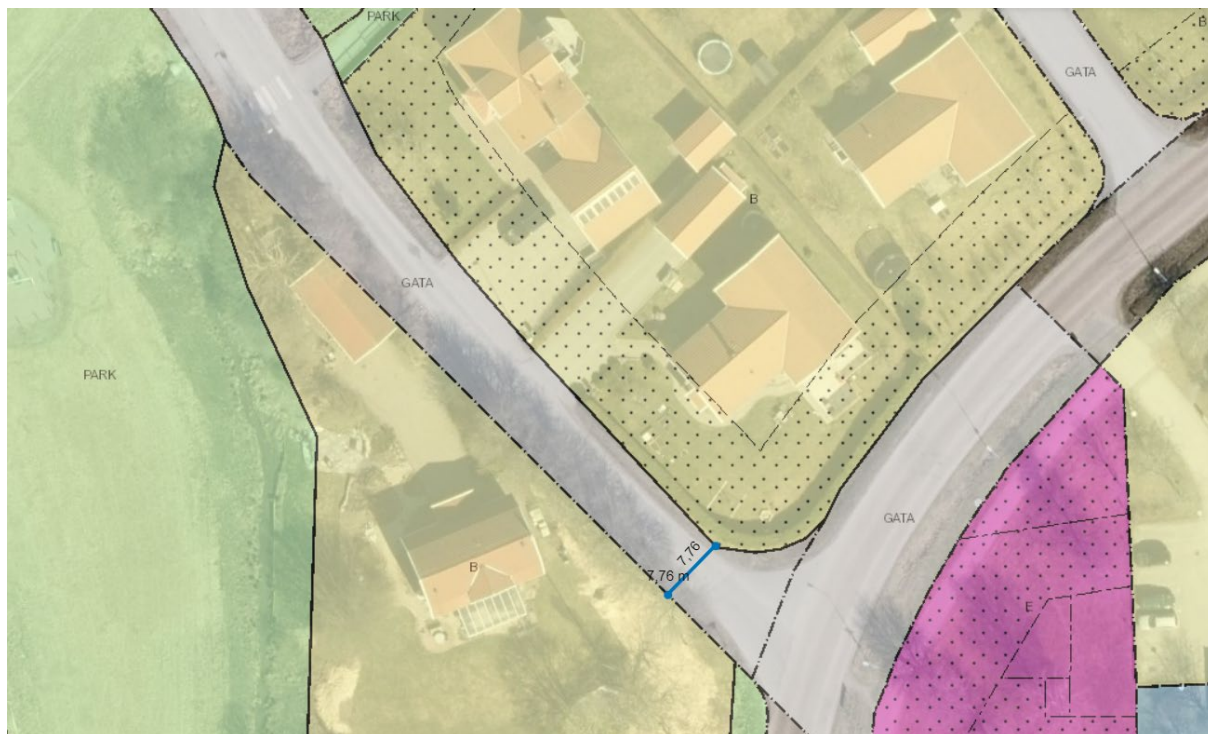
Bostadsrättsföreningen Bälingeby påpekar att ingen av trafikutredningarna berör hur den ökade trafikmängden som bostadsområdet Bälinge-Nyvla 11:3 alstrar påverkar redan boende i fastigheten Bälinge-Ekeby 3:4. Redan idag är trafikmängden hög från de som använder vägen för att komma till och från sina bostäder och skolan, samt även lokaltrafiken. Trafiken påverkar boende i fastigheten negativt vad det gäller buller, avgaser och trafiksäkerhet. Enligt trafikutredningen kommer en trafikökning med totalt 913 resor att ske per dag. En relativt sett stor ökning vilket självklart försämrar luftkvaliteten och orsakar ytterligare buller för oss boende.

6 sakägare uttrycker olämpligheten med Nyvlavägens sträckning i planområdets södra del.

Privatperson 1 anser att placeringen av området leder till att Nyvlavägen kommer att belastas med en stor mängd trafik, då all in- och utfart ska ledas igenom bostadsområdena och genom hela samhället.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Analysen kring köbildning har studerats i trafikutredningen. Nyvlavägens södra del mot korsningen med Allmäningsvägen är en identifierad flaskhals. Denna del ingår inte i detta planområde, men den delen av Nyvlavägen är planlagd sedan tidigare (aktnummer 0380-P2006/21). Enligt den detaljplanen är det smalaste stället av vägområdet cirka 7,7 meter (se bilden nedan). Det finns möjligheter att inom gällande detaljplaner förbättra framkomligheten längs denna vägsträcka. Det finns dock en del vegetation från kvartersmarken som ligger inom den mark som planlagts som gata. För gång- och cykel finns en befintlig gång- och cykelväg mellan Nyvlavägen och Åsgunnsvägen via Randevägen som ansluter till ett övergångsställe över Allmäningsvägen i höjd med Bälingskolan.



Översikt av Nyvlavägens södra del och korsningen med Allmäningsvägen. Färgerna illustrerar de gällande detaljplanernas markanvändningar (gult för bostäder, grått för gatumark).

Detaljplanen möjliggör bland annat nya gång- och cykelvägar som ansluter till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Huvudmannskapet inom planområdet är enskilt. Detaljplanen genomförs på privat initiativ vilket innebär att exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen. Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmän plats samt ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Nya planbestämmelser om utfartsförbud införs på plankartan längs Nyvlavägen med syfte att hålla nere antalet in- och utfarter till de framtida fastigheterna.

Detaljplanen möjliggör en förbättrad standard av Nyvlavägen. Detta innebär att gång- och cykelvägar till och från planområdet kan kopplas ihop med det befintliga allmänna gång- och cykelvägnätet i Bälunge. Att nyttja fornlämningen som benämns *Tingstuvägen* är en alternativ väg för gång- och cykeltrafikanter. Den enda barriären mellan planområdet och Bälungeskolan är Allmänningvägen. För analys av skol- och förskoleplatser, se avsnittet *Offentlig service* längre fram i samrådsredogörelsen.

Bedömningen är att den tillkommande trafikmängden inte riskerar att överskrida miljö kvalitetsnormer för luft eller riktvärden för trafikbuller.

Möjligheterna att kunna använda sig av kollektivtrafik är viktig vid planering av den framtida utvecklingen av Bälunge och ingår i översiktsplanens mål för en prioriterad tätort. En utbyggnad i lägen som trafikeras av kollektivtrafik bedöms kunna gynna förutsättningarna för hållbara transporter. Tidtabeller med mera förändras över tid, men Bälunge kommer långsiktigt ha god kollektivtrafikförsörjning i takt med att Bälunge och Lövstalöt byggs ut.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen påpekar att det i planbeskrivningen framgår att det kommer finnas bullervärden på 50–55 dBA en bit in, ca 10 meter, från den planerade Nyvlavägen. Hastigheten längs vägen är idag begränsad till max 70 km/h. Av plankartan framgår det att denna mark till stor del är bortprickad, så att marken inte får bebyggas. Vidare framgår det av illustrationer i handlingarna att Nyvlavägen avses bli en lokalgata med utfarter direkt till denna från de föreslagna bostäderna, längs med sträckan Lokalgata B. Kommunen har även bedömt att hastighetsregleringen av Nyvlavägen bör ses över när detaljplanen genomförs. Länsstyrelsen ställer sig bakom denna bedömning och anser därmed att buller inte bedöms vara ett problem.

Miljö- och hälsoskydds nämnden ser positivt på att hastighetsregleringen kommer ses över när detaljplanen genomförs och vill uppmärksamma att passage av tyngre transporter på Nyvlavägen kan leda till tillfälligt höga ljudnivåer. Med anledning av detta bör uteplatser för bostäder förläggas på den sida av vägen som är vänd bort från Nyvlavägen.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun, HSO, för fram att inga bostadsrum byggs i områden där 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids inomhus samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och uteplats, samt att plastmaterial, som konstgräs och gummiasfalt, undviks i utemiljöer.

Nyvla Jordbruk AB för fram att skörd, vår- och höstbruk samt ogräsbekämpning inte sker enligt normala arbetstider och enbart på veckodagar. Det anpassas efter väderförhållanden och tillväxtstadium, vilket innebär att skörd lika väl kan ske en lördagskväll eller en söndagsmorgon. All jordbearbetning och skörd innebär buller och damm. Framförande av jordbruksredskap och lastbil medför buller och damm. Som boende nära ett lantbruk bör man vara medveten om att i produktion av livsmedel måste lantbrukaren skörda när gräset moget, tröska när säden är torr och jordbearbeta när det inte är blött på åkern. Förstår man inte det börjar man klaga. Eftersom den pågående verksamheten består av levande djur innebär det också att lukt kan förekomma samt ljud.

Bostadsrättsföreningen Bälingeby kräver att en buller- och luftkvalitetsutredning görs med avseende på nyttillkommande trafik från området, där påverkan på fastigheten Bälinge-Ekeby 3:4 utreds. Vidare kräver föreningen att hänsyn tas till våra åsikter om hur exploateringen påverkar oss boende på Allmänningssvägen 7-15 och att åtgärder görs så att trafik och byggtrafik till och från det nya bostadsområdet vad det gäller luftkvalitet och buller ej påverkar föreningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den nya bebyggelsen bedöms klara de trafikbullernivåer som finns.

Den pågående jordbruksverksamheten är känd och jordbruksverksamhet bedrivs på mark som ägs av initiativtagare till denna planläggning. Exempel på åtgärder är en bebyggelsefri zon mot Nyvlavägen där de tunga transporterna huvudsakligen sker.

Fastigheten Bälinge 3:4 (som hör till bostadsrättsföreningen Bälingeby) ligger cirka 500 meter söder om planområdet längs Allmänningssvägen. Trafik till och från planområdet kommer att nyttja Allmänningssvägen. Enligt den trafikbullerkartering som Uppsala kommun gjorde år 2017 så ligger inte bostäderna på inom Bälinge 3:4 inom riskområde där trafikbullernivåer riskerar att överskridas, utom möjligen vid korsningen med Kyrkvägen. Den tillkommande trafiken bedöms inte påtagligt öka trafikbullernivåerna och luftkvaliteten längs Allmänningssvägen.

Vatten

Bälingeby Vägörening, 4 privatpersoner och en sakägare yttrar sig angående dricksvattenförsörjningen till Bälinge och det aktuella planområdet. Det uttrycks oro över bevattningsförbud och att dricksvattnet inte ska räcka till den planerade tillkommande bebyggelsen både inom planområdet och övriga pågående planläggningar i Bälinge och Lövstalöt.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till en del av bakgrundshalterna som redovisas i den. Utredningen behöver specificera vilka referensvärden som använts för nuvarande markanvändning och även värdena för belastningen är hämtade. Vidare behöver det framgå hur beräkningarna av föroreningsbelastningen har tagits fram. Det behöver även framgå vilka ytor som förväntas renas och vilka åtgärder som krävs. Planbeskrivningen behöver föra ett resonemang kring miljö kvalitetsnormen för vatten och sätta exploaterings belastning i relation till status för relevanta kvalitetsfaktorer i vattenförekomsten/vattenförekomsterna nedströms. Kommunen behöver i det fortsatta arbetet beakta de kumulativa effekterna samt att det ska framgå om de planerade åtgärderna som framgår av dagvattenutredningen bidrar till att miljö kvalitetsnormen följs.

Uppsala Vatten och Avfall för fram att planområdet avrinner till ett befintligt dike och enligt planhandlingen kommer dagvatten fördröjas och renas lokalt i gaturummet och på kvartersmarken. Bolaget ser positivt på lokalt omhändertagande och ser att det är viktigt att dessa åtgärder vidtas så att inte diket överbelastas. Det saknas fortfarande delar i dagvattenutredningen för att anses vara komplett och beskriva en väl fungerande dagvattenhantering. I dagvattenutredningen har man ej tagit hänsyn till Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark. Beräkningar av volymer för rening och fördröjning behöver göras utifrån dom.

I dagvattenutredningen saknas en karta som illustrerar var de olika lösningarna kan placeras, ungefär hur mycket plats de tar samt avrinningsvägar för vatten vid skyfall. Uppsala Vatten och Avfall har förbindelsepunkter efter anläggningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten från kvartersmark och gata. Dagvattenutredningen måste visa att det höjdmässigt går att leda dagvattnet efter rening och fördröjning till diket. Utredningen behöver uppdateras med dikessektioner där man ser på vilken nivå ledningarna mynnar i diket. Dessutom behöver det i dagvattenutredningen framgå om det finns markavvattningsföretag i området eller nedströms. Det är viktigt att säkerställa att dikets funktion inte förändras så att det uppstår skador uppströms eller nedströms på grund av dagvattenutsläppet. Allt dagvatten

behöver passera en anläggning för rening då det inte är planerat för någon damm i slutet av systemet. Generellt saknar dagvattenutredningen en beskrivning av hur vatten vid skyfall hanteras.

Grundvattentrycknivåer inom området behöver klargöras för att säkerställa genomförbarheten. Detta med avseende på att en eventuell grundvattensänkning vid byggnation kan medföra att tillstånd behövs för att utföra en tillfällig avsänkning.

Sakägare 7 för fram att dagvattenutredningen sammanfattningsvis visar att ingen ökad föroreningshalt kan förväntas tillföras jämfört med före detaljplanens genomförande. Sakägare 7 frågar sig hur en så stor bebyggelse som denna inte påverka negativt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala Vatten och Avfall arbetar med åtgärder och utredningar för att säkra dricksvattenförsörjningen i Lövstalöt och Bälunge. En ny brunn har borrats och kommer tas i drift under år 2022, vilket blir före den planerade byggstarten av den föreslagna bebyggelsen inom detta planområde. Målet med brunnen är att nå en bättre grundvattentillgång för ortens dricksvattenförsörjning.

Den mer långsiktiga dricksvattenförsörjningen för Lövstalöt och Bälunge utreds också. Uppsala Vatten och Avfall arbetar med att ta fram en strategi för att säkra tillgången på dricksvatten i bland annat Bälunge och Lövstalöt samt orterna längs med Vattholmaåsen. Där studeras olika alternativ för den långsiktiga dricksvattenförsörjningen. I utredningen och planeringen framåt tas höjd för att orterna kan komma att växa under de kommande åren enligt de mål som anges i översiktsplanen. De planuppdrag för ny tillkommande bebyggelse i Bälunge och Lövstalöt tar stöd i de mål och inriktningar som anges i översiktsplanen.

Dagvattenutredningen ses över och kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras avseende miljökvalitetsnormer.

Målsättningen är att den nya bebyggelsen inte ska ge en ökad föroreningsbelastning på recipienten för dagvattnet, det vill säga den sjö eller det vattendrag som dagvatten från området slutligen hamnar i. En exploatering med småhus har generellt en låg föroreningsgrad och bedöms ha goda förutsättningar att ta hand om dagvatten inom kvartersmarken innan dagvattnet når recipienten. Det bedöms även finnas förutsättningar att hantera dagvatten från allmänna ytor, i huvudsak gatumarken med hårdgjord yta.

Offentlig service

Utbildningsnämnden motsäger sig inte flera bostäder i Bälunge men påpekar att platsbristen inom framförallt förskolan riskerar att förvärras. Utöver denna planläggning pågår även planläggning för bostäder i västra Lövstalöt. Dessutom finns planuppdrag att pröva ny bostadsbebyggelse i östra Bälunge. Ytterligare en planläggning för en mindre förtätning pågår som syftar till att möjliggöra mindre flerbostadshus som ersätter de bostäder som tidigare fanns på platsen. I beräkning av tillkommande behov måste dessa planer sammanvägas. Enligt liggande förslag på detaljplan för Bälunge-Nyvla bedöms inte längre behovet av en förskola vara aktuellt för denna detaljplan, vilket det gjorde i planprogrammet. En ny förskola planeras istället på en annan, för ändamålet mer passande, tomt utanför detta planområde.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd har inga invändningar mot planförslaget. Det är viktigt att tätorterna på landet byggs ut så att affärer och annan service finns kvar. På så vis behöver inte äldre alltid åka till stan för att uträtta ärenden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Denna detaljplan bedöms skapa behov av ytterligare förskole- och skolplatser. Det pågår en process med förskoleplanering för Bälunge och Lövstalöt, samt kommunen som helhet, parallellt med denna detaljplanprocess. Frågan hanteras kommunövergripande, men behovet löses inte inom ramen för

denna detaljplan. Inom denna process med planering ingår även att säkerställa långsiktiga lösningar för de förskolor inom Bälinge och Lövstalöt som haft sin verksamhet under tillfälliga och tidsbegränsade bygglov.

Den nya grundskolan som planeras i Bälinge/Lövstalöt har planerats för ett växande Bälinge där antalet elever på skolan ska kunna öka under en längre tid. I dagsläget går 400 elever och den nya skolan möjliggör ett elevantal på 630 elever (maximalt 700 elever).

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall påpekar att det i planhandlingen framgår det att lokalgata C har en körbredd av 5 meter. För framkomligheten för avfallsfordon så efterfrågas en körbredd av minst 5,5 meter för dubbelriktad trafik. Det behövs antingen ett förtydligande om att "måsvingen" längs med dessa gator kan/ska användas för att säkerställa detta eller alternativt en justering av körbredden. Avståndet mellan uppställningsplats för avfallsfordon och avfallsutrymme eller avfallsskär ska vara maximalt 10 meter oavsett boendeform i området.

Uppsala Vatten och Avfall behöver tillgång till hela gaturummet för ledningsförläggning. För lokalgata C och u-område är bredden inte tillräcklig för att rymma ledningspaketet för VA och behöver ökas till minst 8 meter.

Upplands Energi behöver placera en transformatorstation inom planområdet för att trygga elleveransen. Upplands Energi yrkar därför på ett E-område inom planen för placering av transformatorstationen. Två områden föreslås i en bifogad karta där det första alternativet förordas. Områdets storlek behöver vara cirka 10 gånger 10 meter. Upplands Energi vill delta i samordningsmöten på ett tidigt skede för att kunna samordna byggandet av elnätet.

Telia Sonera Skanova Access önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gatornas bredd (lokalgata typ C i planbeskrivningen) justeras från 7 meter till 8 meter på plankartan.

Planbeskrivningen förtydligas om att "måsvingen" även kan nyttjas av avfallsfordon.

Ett nytt E-område för transformatorstation placeras inom planområdet. E-området har placerats ut i dialog med Upplands Energi efter samrådet och på den plats som förordats av Upplands Energi.

Pumpstationen flyttas till en ny plats i mitten av planområdet.

Övrigt

Länsstyrelsen upplyser om att planområdet ligger inom riksintresseområde för totalförsvarets militära del 3 kap 9 § MB, påverkansområde för MSA-område (*Minimum Safe Altitude* kring flygflottiljer) för Uppsala övningsflygplats och påverkansområde för väderradar samt stoppområde för höga objekt. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att dessa riksintressen tas upp i planbeskrivningen.

Uppsala Vatten och Avfall för fram att det aktuella planområdet är beläget utanför verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Uppsala Vatten och Avfall kommer att föreslå kommunfullmäktige en utökning av verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Vidare behöver det säkerställas i planarbetet hur befintliga servitut för vatten- och avloppsledning kan hanteras i genomförandet av detaljplanen.

Räddningsnämnden för fram att det i närheten av planområdet saknas brandposter enligt brandförsvarets databas. Detta måste beaktas vid planering av ny bebyggelse. För ett konventionellt brandpostsystem ska avståndet vara maximalt 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, det vill säga 150 meter mellan två brandposter. För ett alternativsystem kan avståndet vara längre. Hur stort avståndet kan vara beror på flödet i brandposten, dock maximalt 2000 meter.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser det positivt att man bygger hyresrätter i kransorterna för att utveckla hela kommunen.

Postnord informerar om att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Nyvla Vägar och Diken Samfällighetsförening för fram att i området söder om det aktuella planområdet lade dåvarande Stadsbyggnadskontoret ner mycket tankearbete kring hur man i framtiden skulle kunna göra en rensning eller dikning av Nyvlabäcken. Samfällighetsföreningen undrar om detta projekt gjort något liknande så att det finns en framtida plan.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun, HSO, för fram att de växter och träd som planteras inom området ska vara doftfria och inte sådana som ger pollenallergi (främst björk). Man behöver göra en komplett utvärdering över personer med funktionsnedsättnings tillgänglighet utifrån Uppsala kommuns *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*.

Nyvla Jordbruk AB vill att husköpare informeras verksamheten som Nyvla Jordbruk AB bedriver. Ingen bör kunna köpa ett hus i det nya området och vara ovetande om den pågående verksamheten som medför damm, buller, lukt och tung trafik.

Privatperson 6 tillstyrker förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med information om att planområdet berörs av riksintressen för flygtrafik, påverkansområde för radar samt stoppområde för höga objekt.

Detaljplanen styr inte, och bedöms heller inte förhindra, framtida rensning eller dikning av Nyvlabäcken.

Behovet av information om den befintliga jordbruksverksamheten vid kommande försäljning av bostäder kommuniceras vidare till exploitören och fastighetsutvecklaren.

Formalia

Kommunala lantmäterimyndigheten för fram att rubriken på planbeskrivningen inte stämmer överens med rubriken på plankartan.

Under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" på sid. 27 framgår att fastighetsbildning på kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Då det ska byggas villor/radhus/parhus kommer det krävas flera avstyckningar, vilket bör nämnas. Vad gäller för allmän plats, vem ansvarar för att ansöka om anläggningsförrättning? Det är enskilt huvudmannaskap och en eller flera gemensamhetsanläggningar behöver bildas för förvaltning av allmän plats.

Under rubriken "Servitut och rättigheter" på sid. 28 bör det framgå tydligare att planområdet berör Bälinge-Nyvla s:3 och att delar av den bör lösas in för att planen ska kunna genomföras i sin helhet. Det aktualiserar en ersättningsfråga. Även Bälinge-Nyvla ga:1, ga:5–8 och ga:10 berörs av planområdet (bra att skriva ut beteckningarna), vissa av dem kan eventuellt behöva omprövas.

Uppsala Vatten och Avfall påpekar att det på ett flertal ställen i planbeskrivningen beskrivs att exploatören bekostar utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Detta stämmer inte då Uppsala Vatten och Avfall ansvarar för detta. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

I planbeskrivningen på sidan 24 under rubriken "Dagvattenledningar" står felaktigt att planområdet ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Detta påstående är felaktigt och bör strykas.

Utbildningsnämnden påpekar att denna detaljplans genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att behovet av och efterfrågan på bostäder i Bälunge och Lövstalöt är stort. Fem år är kort tid då det gäller att planlägga och projektera för nya förskolor och grundskolor vilket gör att detta brådskar.

Bälungeby Vägförening begärde i maj 2015 att kommunen skulle överta huvudmannaskapet för allmän platsmark. Då kommunen uttalat sig vara positiv till ett övertagande är självfallet huvudinvändningen att planförslaget, i strid med PBL:s huvudprincip, föreslår enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Som särskilda skäl för undantag från PBL:s huvudregel anför planförfattaren att det mest ändamålsenliga för en enhetlig förvaltning är ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Detta är dock inte med sanningen överensstämmande. Kommunen och/eller kommunalägda bolag ansvarar idag för skötsel av betydande delar av allmän platsmark. Hit hör samtliga idrottsytor, fotbollsplaner, träningsplaner, motionsspår, skolgårdar, lekplatser, badanläggning, naturmark, skog, parkmark med fler än enstaka träd och så vidare. Bälungeby Vägförening ser det som ett led i revideringen av huvudmannaskapet för allmänna platser i gällande detaljplaner, att tillkommande planer följer PBL:s huvudprincip för allmän platsmark. Bälunge Vägförening ser, med ovanstående som grund, ingen anledning att medverka till att planområdet införrättas i gemensamhetsanläggningen Bälunge GA:2.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanens namn på plankarta och planbeskrivning ses över. Avsnittet som berör genomförandefrågor ses över inför granskningsskedet.

Planbeskrivningen justeras angående skrivning kring verksamhetsområde för dagvatten.

Byggnaders tillgänglighet bestäms i Boverkets byggregler, BBR, och hanteras i samband med bygglovsskedet för respektive byggnad/byggnadsverk. Allmänna lekytor med mera ska också utformas tillgängliga.

Angående detaljplanens genomförandetid så innebär detta att exploatören eller fastighetsutvecklaren är garanterade att kunna genomföra åtgärder som ryms inom detaljplanens bestämmelser. I detta ärende är genomförandetiden 5 år från tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden upphört fortsätter detaljplanen och dess bestämmelser att gälla. Skillnaden är att exploatör eller fastighetsutvecklare inte ges samma garanti för att bygglov inom detaljplanens bestämmelser kan medges i samma utsträckning. Detta kan exempelvis bero på om förutsättningarna att bebygga området förändrats efter att planprocessen avslutats.

Detaljplanen ses som ett tillägg i ett område där samtliga vägar utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar inom vägföreningen ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.

En begäran att kommunen övertar huvudmannaskapet i Bälunge har kommit in, tillsammans med liknande begäran från ett antal övriga vägföreningar. I varje enskilt fall om begäran av ett övertagande där kriterierna är uppfyllda ska kommunen genomföra en förstudie som syftar till att utreda vad som krävs för planläggning samt fastställa engångskostnaderna. När förstudien är klar ska vägföreningen

respektive kommunen fatta beslut om hur man ska gå vidare. Ytterligare förutsättningar för övertagande är att den allmänna platsen vid tidpunkten för övertagandet ska vara av kommunal standard och att vägföreningen och dess medlemmar ska svara för huvuddelen av kostnaderna förknippade med ett övertagande. Ett övertagande är resurskrävande med omfattande detaljplanering och många markrelaterade frågor för kommunen. I ett första steg i utredningen kring övertagande av huvudmannaskap visar kalkyler att i Bälinge, Björklinge och Skyttorp kommer kommunal drift och underhåll att vara betydligt dyrare än dagens bidragssystem. Men frågan måste utredas vidare innan något beslut tas.

Nästa steg i utredningen är en förstudie för övertagande av enskilt huvudmannaskap enligt kriterier. I utformningen av denna detaljplan har de allmänna gatorna utformats för att underlätta ett eventuellt framtida kommunalt övertagande av huvudmannaskapet.

Bilaga

Länsstyrelsens samrådsyttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Linus Pettersson
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande under samråd
Myndigheter	
Kommunala lantmäterimyndigheten	X
Länsstyrelsen	X
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Nyvla Vägar och Diken Samfällighetsförening	X
Bälingeby Vägörening	X
Sakägare 1	X
Sakägare 2	X
Sakägare 3	X
Sakägare 4	X
Sakägare 5	X
Sakägare 6	X
Sakägare 7	X
Sakägare 8	X
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Kulturnämnden	X
Utbildningsnämnden	X
Räddningsnämnden	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun, HSO	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X*
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X*
Bälinge Hembygdsförening	X
Ledningsägare	
Svenska kraftnät	X*
Upplands Energi	X
IP Only	X*
Telia Sonera Skanova Access	X
Trafik	
Kollektivtrafikförvaltningen UL	X
Övriga	
Postnord	X
Bostadsrättsföreningen Bälingeby	X
Uppsala Akademiförvaltning	X
Nyvla Jordbruk AB	X
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X

	Inkommit med yttrande under samråd
Privatperson 3	X
Privatperson 4	X
Privatperson 5	X
Privatperson 6	X

* **Ingen erinran**



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Yttrande

1(5)

2020-06-17

402-2957-2020

Uppsala kommun

Katja Saranka
Planhandläggare
010-2233289
katja.saranka@lansstyrelsen.se

Samråd om detaljplan för Bälinge-Nyvla 11:3, Uppsala kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 75 bostäder i nordvästra Bälinge i ett område som tidigare inte varit planlagt. Utbyggnaden avser i huvudsak friliggande villor, men i den sydvästra delen av planområdet närmast Nyvlavägen möjliggör planförslaget mindre flerbostadshus, radhus eller parhus. Utöver bostäder möjliggör det aktuella planförslaget en lekplats, pumpstation samt delvis ny dragning av Nyvlavägen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området som en prioriterad tätort på landsbygden.

Planprogram

Länsstyrelsen har tidigare lämnat synpunkter på detaljplaneprogram för småhusbebyggelse i norra delen av Bälinge, Del av Bälinge-Nyvla 4:2, med länsstyrelsens dnr 402-562-11. Länsstyrelsen lämnade synpunkter främst kring fornlämningar, biotopskydd och jordbruksmark.

Av planändringen framgår det att den aktuella detaljplanen avviker från programmet då anpassningar har gjorts efter fornlämningarnas utbredning och biotopskyddade åkerholmar. Den aktuella detaljplanens gränser har även anpassats efter fornlämningsområden utifrån de utredningar som gjorts.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen har i sitt yttrande daterat den 7 oktober 2015 med dnr. 402-5252-15, bedömt med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).



Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresse för totalförsvarets militära

Planområdet ligger inom riksintresseområde för totalförsvarets militära del 3 kap 9 § MB, påverkansområde för MSA-område för Uppsala övningsflygplats och påverkansområde för väderradar samt stoppområde för höga objekt. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att dessa riksintressen tas upp i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget inte påverkas av dessa riksintresseområden då byggnadshöjden har begränsats att vara under 20 meter.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) ytvatten och dagvatten

Kommunen har tagit fram dagvattenutredning, daterad 2019-10-18, för planområdet. Länsstyrelsen ställer sig frågande till en del av bakgrundshalterna som redovisas i den. Utredningen behöver specificera vilka referensvärden som använts för nuvarande markanvändning och även var värdena för belastningen är hämtade. Vidare behöver det framgå hur beräkningarna av föroreningsbelastningen har tagits fram. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen använder StormTac. Det behöver även framgå vilka ytor som förväntas renas och vilka åtgärder som krävs.

Enligt 2 kap. 10 § PBL skall MKN följas vid planläggning. Planbeskrivningen behöver därför föra ett resonemang kring miljö kvalitetsnormen för vatten och sätta exploaterings belastning i relation till status för relevanta kvalitetsfaktorer i vattenförekomsten/vattenförekomsterna nedströms. Kommunen behöver i det fortsatta arbetet beakta de kumulativa effekterna samt att det ska framgå om de planerade åtgärderna som framgår av dagvattenutredningen bidrar till att miljö kvalitetsnormen följs. Länsstyrelsen anser vidare att de dagvattenåtgärderna som föreslås i utredningen behöver även framgå i plankartan.

Övriga synpunkter

Hälsa och säkerhet – buller

Det framgår av planbeskrivningen att det kommer finnas bullervärden på 50–55 dBA en bit in, ca 10 meter, från den planerade Nyvlavägen, där hastigheten idag är begränsad till max 70 km/h. Av plankartan framgår det att denna mark till stor del är bortprickad, så att marken inte får bebyggas. Vidare framgår det av illustrationer i handlingarna att Nyvlavägen avses bli en lokalgata med utfarter direkt till denna från de föreslagna bostäderna, längs med sträckan Lokalgata B. Kommunen har även bedömt att hastighetsregleringen av Nyvlavägen bör ses över när detaljplanen genomförs. Länsstyrelsen ställer sig bakom denna bedömning och anser därmed att buller inte bedöms vara ett problem.

Geoteknik

Av den geotekniska utredningen framgår det ett flertal restriktioner vad planförslaget bör förhålla sig till. Länsstyrelsen anser att dessa bör lämpligtvis tas upp som planbestämmelser på plankartan.



Fornlämningar

Inom planområdet har det genomförts en arkeologisk utredning 2011 (Upplandsmuseets rapporter 2012:03) och en arkeologisk förundersökning 2013 (Upplandsmuseets rapporter 2014:01). Den aktuella detaljplanens gränser och utformning har till vissa delar anpassats efter fornlämningsbilden. Inom detaljplaneområdet kvarstår dock ett flertal fornlämningar som kommunen behöver beakta:

- Boplatserna L1940:8752 (tidigare Bälinge 453) och L1940:8753 (tidigare Bälinge 456). Tillståndsprövning krävs enligt kulturmiljölagen (KML). Tillstånd till borttagande av fornlämningarna kan förväntas, men krav kommer att ställas på arkeologisk undersökning.
- Grav- och boplatsområde L1944:9169 (tidigare Bälinge 284:1), samt tegelindustri L1939:1443 (tidigare Bälinge 464) öster om bäckfåran. Området utgörs av planerad naturmark. Länsstyrelsen bedömer därmed att fornlämningarna kan ligga kvar öster om bäckfåran. Fornlämningarna kommer då fortsatt att omfattas av skydd enligt KML. Enligt länsstyrelsen kan inte tillstånd förväntas för markingrepp (till exempel gångstigar, planteringar eller bänkar) inom markerad fornlämning eller inom 20 meter från fornlämningens yttre gräns.
- Grav- och boplatsområde L1944:9169 (tidigare Bälinge 284:1) väster om bäckfåran. Tillståndsprövning krävs enligt KML. Länsstyrelsen bedömer att tillstånd utan villkor om arkeologi kan förväntas.
- Runsten L1944:8514 (tidigare Bälinge 73:1). Tillståndsprövning krävs enligt KML. Tillstånd kan förväntas för flytt av runstenen. Länsstyrelsen behöver emellertid utreda närmare till vilken plats stenen ska flyttas.
- Färdväg L1944:9392 (tidigare Bälinge 296:1), ”Tingstuvägen”. Tillståndsprövning enligt KML krävs för ingrepp i fornlämningen. Länsstyrelsen ser positivt på att den gamla vägsträckningen används som gångstråk, samtidigt som det är av vikt att fornlämningen behåller sin karaktär. Detta kan innebära begränsningar i till exempel förändring av markbeläggning och utformning av gångstråket. Ett tillstånd till ingrepp i fornlämningen kan komma att vara villkorat med arkeologisk undersökning.

Arkeologiska undersökningar och flytt av runstenen genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Arkeologiska insatser bekostas enligt KML av sökanden.

Hushållning av mark- och vattenområden – Jordbruksmark

I 3 kap 4 § MB anges att ”brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

Planområdet består idag av icke planlagd mark, jordbruksmark. Av planhandlingarna framgår det att enligt Översiktsplan 2010, som var gällande då planarbetet inleddes, gjordes det ett ställningstagande att Bälinge bör byggas ut främst i västlig och östlig riktning. Det ställningstagandet utgår från en ortsfördjupning över Bälinge by. Det



2020-06-17

402-2957-2020

aktuella planområdet ligger inom ett av dessa förtättnings- och omvandlingsområden som ska prioriteras i första hand.

I den gällande översiktsplanen från 2015 har kommunen skrivit att för att exploatering på jordbruksmark ska räknas som ett väsentligt krävs det att exploateringen bidrar till att stärka en långsiktig hållbar utveckling på lokal, kommunal, regional och/eller nationell nivå. Utveckling av prioriterad tätort, servicenod och av landsbygdsnäring räknas till sådana väsentliga samhällsintressen. I den gällande översiktsplanen framgår det att Bälinge utgör en prioriterad tätort på landsbygden.

I gällande översiktsplan har kommunen även en riktlinje som lyder enligt följande; för att pröva om brukningsvärd jordbruksmark utanför de områden som markerats i den gällande översiktsplanen för bebyggelse eller infrastruktur enligt översiktsplanen kan exploateras ska en värdering av samhällsintresset och alternativa platser ske genom en systematisk analys.

Kommunens bedömning är att det aktuella planområdet är lämpligt att exploatera med bostäder och att planförslaget har stöd dels i planprogrammet från 2011 och i den gällande översiktsplanen.

Länsstyrelsen ställer sig bakom bedömningen.

Biotopskydd

Enligt kommunen finns det en biotopskyddad åkerholme i planområdets östra del. Kommunen föreslår att den aktuella åkerholmen ska finnas kvar har därför planlagts som naturmark (NATUR1). Länsstyrelsen har inga synpunkter vad gäller denna åkerholme.

Däremot vill länsstyrelsen uppmärksamma kommunen om att det ser ut att finnas ytterligare en åkerholme i sydvästra hörnet av planen där kommunen föreslår bebyggelse. Kommunen behöver uppmärksamma denna i det fortsatta planarbetet enligt vad som länsstyrelsen anser nedan.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen om att Nyvlabäcken som går genom planområdet bedöms vara ett biotopskyddat objekt. Småvatten och våtmark i jordbruksmark som uppfyller följande definition är skyddade enligt 7 kap 11§ miljöbalken.

Ett småvatten eller en våtmark med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, våtar, översilningsmarker, kallkällor, mangelgravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror.

Arealbegränsningen avser inte linjära element som öppna diken eller högst två meter breda naturliga bäckfåror.

Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada miljön. Exempel på sådana åtgärder är anläggande av passager (ex. bilväg gc-väg) över bäcken eller anläggningsarbeten i direkt anslutning till bäcken. För sådana åtgärder kan dispens sökas hos länsstyrelsen. För att dispens ska kunna medges behöver det finnas särskilda skäl. Länsstyrelsen anser att hänsyn i första hand ska tas till biotopskyddsobjekt under planprocessen så att påverkan undviks eller minimeras samt att eventuell dispensprövning ska genomföras innan planens granskningskede för att möjliggöra för eventuella behov



av anpassningar. Bebyggelsen är placerad en bit ifrån bäcken men det bör beaktas vilka anläggningstekniska behov som kan komma att uppstå.

Upplysningar

Sedan den 1 januari 2015 gäller nya regler för hur detaljplaner ska tas fram. Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2015. För planer som påbörjats innan dess ska tidigare bestämmelser tillämpas. Det innebär att om planarbetet påbörjats före den 1 januari 2015 ska kommunen fortsätta att handlägga sina pågående detaljplaner med normalt eller enkelt förfarande. Länsstyrelsen noterar att kommunen handlägger planen med normalt planförfarande.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för plan och bostadsenheten Annika Israelsson med planhandläggare Katja Saranka som föredragande. I den slutliga handläggningen har också handläggare miljöstrategienheten Joel Berglund, handläggare fornlämningsfrågor Linda Lindwall och naturvårdshandläggare Emilia Wolfhagen medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Sändlista:

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@ uppsala.se